DE AEDIFICIORUM DEMOLITIONE OBCONSTITUTAM SERVITUTEM: NE LUMINIBUS...

Abraham Kästner, Valenti Gonzaga

Digitized by Google

§. 1.

SErvitutem, *ne luminibus officiatur*, communiter deſcribunt, quod ſit jus, quo prohibetur vicinus lumina obſcuriora facere, ſive id fiat *ædificando*, ſive alio *quocunque* modo, ut non tantum ullum impedimentum ædificando inferre, *l. 15. ff. de S. P. V.* ſed etiam arborem ponere, quæ luminibus obſit, vel umbram ei loco, cui ſol neceſſarius eſt, facere queat, *v. l. 17. d. t.* neque per radiorum ſolarium repercuſſionem, lumina noſtra deteriora reddi debent, *d. l. 17. §. 2.* Teſte enim quotidiana experientia, eſt natura radiorum ſolis & lucis, ut in corporum opacorum ſuperficies projecti ſeu incidentes, cum tranſire non poſſint reſiliant, ſeu reflectantur in partem oppoſitam, & hanc per iſtam repercuſſionem & reflexionem illuſtrent; quod ſi igitur ædes iſtæ, in quas incidentes radii lucis per dictam reflexionem & preſſuram ædibus vicini afferebant lucem, tolluntur aut deprimuntur, neceſſe eſt, ceſſante jam repercuſſione, lumen etiam aliquando minui. Germanis hæc ſervitus vocatur, das Licht-Recht, daß man einem nicht darff das Licht oder die Fenſter verbauen.

§. 2.

An vero, hac ſervitute conſtituta, *futuræ etiam feneſtræ comprehendantur*? adeo expeditum non eſt; Negandum id videtur, quoniam

quoniam

quoniam ſervitutes ſtricte & ſic intelligi debent, ne nimis dominus prædii ſervientis oneretur, *v.* BARBOS, *in Theſaur. Loc. comm. cap. de Odio.* Hinc etiam in caſu propoſito ab altera parte, ad præſentia tantum lumina reſtringi æquius exiſtimandum, ob ademtam libertatem ædificandi in ſuo fundo; Affirmative tamen reſpondet POMPONIUS *in l.* 23. *de S. P. V.* addita ratione: *quia humanius eſt verbo generali, omne lumen ſignificari, ſive quod in præſenti, ſive quod poſt tempus conventionis contigerit;* Accedit quod PAPINIANUS *in l.* 39. *ff. de pactis,* claris verbis ſtatuat: *veteribus placet, pactionem obſcuram vel ambiguam, venditori & ei, qui locavit, nocere: in quorum poteſtate fuit legem apertius ſcribere.* Quem in modum etiam pronunciavit *Fac. Jur. Lipſ. Menſe Nov.* 1706. referente MENCKEN, *in Theor. & Praxi Pandect. p. m.* 256. Cæterum ſi ita cautum ſit: *Ne luminibus, quæ nunc ſunt, vel poſtea erunt,* officiatur, haud dubie tam *de futuris* quam *de præſentibus*, dictum intelligitur, conventio quippe dat legem contractui, *v. l.* 23. *de R. J.*

§. 3.

De eo nunc quæritur: Vtrum ſervitus: *ne luminibus officiatur*, cum ſervitute: *de non altius tollendo*, ſit una eademque? Ubi pro more JCti non infimi ſubſellii maxime inter ſe diſſentiunt; Nullam enim hic deprehendi diſtinctionem ſtatuit, variasque ad corroborandam ſuam opinionem adducit leges SCHILTER, *Ex. XIIX. th.* 8. Cui accedit JACOB CUJAC. *Obſ. XVII. lib.* 35. HUGO DONELL. *Commentar. Jur. Civil. lib. X c.* 5. VINNIUS *ad* §. 1. *J. de Serv. ruſtic. & urban. præd. aliique.* E contrario dictas ſervitutes a ſe invicem eſſe diverſas affirmant FRANC. HOTOMANN. *Amic. reſp. lib.* 2. *c.* 4. ANTON. FABER 19. *Conjectur.* 15. BESOLD. *in delibat. jur. ex l.* 8. *Pand. qu.* 10. MANZIUS *de Servitut. urban. præd. tit.* 2. *n.* 68. *alii.*

§. 4.

Horum poſteriorum opinio verior jurique communi conformior huc uſque mihi viſa fuit; qui enim *altius non tollendi ſervitutem habet*, id ſolummodo habet, *ne vicinus altius tollat*, ſicque

Digitized by Google

ædificando luminibus officiat, utut intermiſſio elevationis, alio etiam fine, quam ne luminibus officiatur, *e. c.* ad habendum ventum, aut ſolem in horto, promitti poſſit; Cui autem *ſervitus, ne luminibus officiatur*, competit, plus habere videtur. Hæc enim non tantum ad ædificandum, ſed & ad alia omnia refertur, quæ luminibus impedimento ſunt, *e g.* ne, arbore poſita, obſcurentur, *v. l.* 12. 15. 17. *de S. P. V.* STRAUCH. *diſſert. ad. Pand. VII. aph.* 14. *ibique Thomas* in not. Non obſtat *lex* 4. *eod.* Eſt enim ædificatio *principalis & præcipuus modus*, quo luminibus officiatur, ſed non eſt *ſolitarius. d. l.* 4. *v.* HUBER. *ad. l. tit. de ſervitut.* §. 1. ubi VINNIO diſſentienti reſpondet. Porro *ſervitutem, ne luminibus officiatur*, omnino diverſam, diſtinctamque eſſe *a ſervitute altius non tollendi*, ex diſtinctis nominibus haud difficulter colligitur; quia diſtincta nomina diſtinctas etiam res præſupponunt, *v. l.* 7. *C. de Codicill.* Præprimis autem duæ hæ ſervitutes *fine*, & *effectu* differunt, intuitu quorum omnes ſervitutes diſcernuntur, ut propterea pro ſpeciebus revera diverſis atque diſtinctis utique cenſeri debeant, uti late hanc quæſtionem examinat, atque ad contraria argumenta reſpondet **Leucht**, *de jure feneſtrarum c. II.* §. 28. *ſeq. p. m.* 55. *ſeq. Conf.* WERNHER *Vol. VII. P. X. Obſ. CCLXXXII.* ubi reſponſo quodam JCtorum *Vittebergenſ.* hanc diſtinctionem egregie illuſtrat.

§. 5.

Qualia vero remedia contra injurioſe ædificantes competant, merito nunc videndum; Ubi varii caſus ſeparandi videntur; Si enim in ſuo aliquis ædificat licite, ita tamen, ut vicinus detrimentum & periculum metuat, cautio de damno infecto exigitur, *v. t. t. ff. de damno infecto.* Ulterius, ſi ædificia non facienda, ſed facta fuerint, interdicto, *quod vi aut clam*, conſulitur læſo, ad id, ut opus inique factum in eam conditionem reſtituatur, qua ante conſtructionem fuit, *tot. tit. ff. & C. quod vi aut clam.* v. GAIL. *Lib. I. Obſ.* 16. *n.* 16. *in f.* Porro, ſi contra jura vicini ædificare moliatur, *novi operis nunciatione* proſpicitur damna & injuriam metuenti, *t. t. ff. & C. de oper. nov. nunciat.* Denique

que haud raro mandata tam *inhibitoria* quam *demolitoria*, ratione perperam ædificatorum ſine clauſula emanare ſolent, *de quibus v. Gail. d. Obſ. 16. per tot.* FRIED. MIND. *Lib. II. de Mandat. Cap. 32. per tot.*

§. 6.

Si de uſu hodierno quæras, *an demolitiones adhuc frequententur*, haud paucos, qui hoc negant, invenies; Partim enim ad ipſum jus Juſtinianeum provocant, quia publice intereſt, ut ædificia exiſtent integra, ne civitatis facies ruinis deformetur, *v. l. 1. & t. t. ff. de tign. junct. j. l. 2. & 8. C. de ædif. priv. & l. 2. §. ſi quis, it. l. ſ. ff. ne quid in loco publ.* partim intrepide quidam aſſerere audent, quaſi mores hodierni ſimpliciter demolitiones ignorarent; Neutrum placet; concedimus equidem, Reipublicæ intereſſe habere pulchra ædificia, negamus autem talia in præjudicium atque damnum vicini ædificari poſſe; De moribus hodiernis, non eſt, quod dubites, cum leges præſumantur loqui, donec contrarium probetur, & quod mutatum non eſt lege aliqua poſteriore, cur ſtare prohibeatur? *v. l. 27. C. de teſtament.* De uſu Cameræ Imperialis, quæ haud raro hoc caſu mandata *ſine clauſula* decernere ſolet, teſtatur GAIL. *d. lib. 1. Obſ. 16. n. 15.* Præjudiciumque *JCtorum Helmſtad.* in hanc rem adducit HAHN. *ad Weſenb. de O. N. N. n. 11.* Conceptis etiam verbis, *Jus Lubecenſe, P. III. tit. XII. Art. VII.* ſic diſponit: Wer bauen will, der ſoll ſolch ſein Gebäude anſtellen, daß er ſeinem Nachbar nicht zu nahe und Schaden baue, wird darüber geklaget, und alſo befunden, ſo muß er daſſelbe Gebäude wiederum nieder brechen, und in vorigen Stand bringen.

§. 7.

Quo vero eo melius de veritate atque Praxi demolitionis noſtræ conſtet, caſum recentisſimum, coram *Ampliſſimo Senatu Lipſienſi*, controverſum, confirmationis loco adducam: Emtor venditori ſervitutem *de non altius tollendo & ne luminibus officiatur*, hac formula promiſerat: Nechſt dieſen verſprechen auch Käuffere inſonderheit, vor ſich und ihre Erben, diejenigen 3. Fenſter, ſo anietzo aus Herrn B. Druckerey und Küchen in der Käuffere Hof

 gehen,

geben, keineswegen zu verbauen, ſondern das freye Licht ſolcher Fenſter, (iedoch ohne offene Flügel und Schieber,) ungehindert zu vergönnen, und auf ihre Nachkommen unturbirt zu laſſen; quæ promiſsio in judiciali reſignatione dominii, bey der Lehns-Reichung, repetita confirmataque erat.

§. 8.

Prædio autem ſerviente ad tertium poſſeſſorem C. E. per modum venditionis translato, qui altius tollere ædes intendebat, mox inter hunc atque venditoris defuncti heredes lis oriebatur; Proſpiebant ſibi heredes ſtatim *novi operis nunciatione* per Notarium & teſtes, quam tamen parum metuebat emtor, in eo ſe fundans: *quod in acquiſitione traditioneque ædium ſuarum hujus ſervitutis, nulla in ſpecie facta eſſet mentio, neque intuitu hujus ſervitutis ædes emtas in ſpecie hypothecæ ſuppoſitas eſſe, demonſtrari poſſet, hinc venditoribus nullum competeret jus in re, ſed tantummodo actio perſonalis*; quamobrem maxime emtor conceſſionem & licentiam ædificandi a Magiſtratu urgebat, quam etiam facta hac declaratione: Er verbinde nebſt ausdrücklicher Verpfändung alles ſeines Vermögens, ſich auch dahin, daß, wenn denen A. Fenſtern nicht ſo viel Licht, als dieſelbe itzt haben, verſchafft worden, er alles ſein im Wege ſtehendes Gebäude, auf eigene Unkoſten in continenti wieder demoliren, und hinweg reiſſen wolle, *impetrabat*, hacque fiducia fretus in ædificando pergebat, tresque feneſtras hoc ipſo penitus obſcurabat.

§. 9.

Interim, cum ſic ædificium lite pendente exſtructum eſſet, venditoris heredum Advocatus, *Dn. D. Pommer*, affinis meus longe honoratiſſimus, proceſſum ſtrenue continuabat, parum cautelas, quibus Adverſarii utebantur, curans; iis enim non obſtantibus, tandem ſequentem pro ſe, *e Scabinatu Lipſienſi, Menſe Octobr.* 1728. impetrabat definitivam ſententiam:

Dieweil

Digitized by Google

Dieweil aus dem *Documento ſub A. fol.* 11. ſich veroffenbaret, daß die damaligen Käuffer des ietzigen *E.* Hauſes verſprochen, diejenigen 3. Fenſter, ſo aus *R.* Buchdruckerey und Küche in der Käuffere Hoff gehen, keinesweges zu verbauen, ſondern das freye Licht ſolcher Fenſter ungehindert zu vergönnen, und auf ihre Nachkommen unturbirt zu laſſen, ſolche Gerechtſame auch gerichtlich *confirmi*ret, und durch die folgenden Käuffe nicht aufgehoben worden, und, daß zu *conſtitui*rung einer *Real-Servitut præciſe* eine *Hypothec* verſchrieben werden müſſe, nicht erfordert wird, im übrigen auch die von Bekl. gegen die Gewercke, *fol.* 3. beſchehene *Declaration*, noch weiter in *Conſideration* kömmet, ſo hat Kläger dasjenige, ſo ihm zu erweiſen auferleget, und er ſich angemaſſet, zur Nothdurfft erwieſen, dannenhero Beklagter ſein aufgeführtes Gebäude, ſo weit ſolches das freye Licht beſagter drey Fenſter verhindert, hinwiederum zu *demoli*ren, alles in vorigen Stand zu ſetzen, auch aller *Turbation* diſſfalls bey zehn Rthlr. Straffe, ſich zu enthalten, ſo wohl die durch dieſen *Proceſs* verurſachten Unkoſten, darvon die *liquidir*ten *extrajudiciales, fol.* 236. *a ſub A*, auf 27. Thl. 8. gl. zu mäßigen, hingegen der baare Verlag *ſub B.* ſo weit er würcklich aufgewendet worden, ohne Abgang zu *paſſi*ren, Klägern zu bezahlen ſchuldig. Im übrigen ſind von denen *fol.* 236. *b. ſpecificir*ten Gerichts-*Expenſ*en, die *ſub. No.* 1. auf 2. Thl. 7. gl. und die *ſub No.* 2. auf 1. Thl. 23. gl. zu *moderi*ren. V. R. W. Zu Uhrkund mit unſerm Inſiegel verſiegelt.

Churfürſtl. Sächſ. Schöppen zu Leipzig.

Ad evitandam vero demolitionem, quam actores, poſt rem judicatam, urgebant, tota hæc lis, per ſexennium agitata, transactione demum, ſopita eſt.

Plura congerere chartæ anguſtia non permittit, quia, cujus in gratiam hæc præmiſſa ſunt, adhuc *paucis* indicandum reſtat; Finitis *ſcil.* iis, quæ ante ſemeſtre ſpatium publicata ſunt, collegiis, ea, quæ per inſtans *ſemeſtre hybernum* habiturus ſum, illis, quorum hoc ſcire intereſt, ſequentibus adhuc indicabo.

I. COL-

Digitized by Google

I. COLLEGIUM *in Ludovici Doctrinam* PANDECTARUM, in quo, huc usque priores *XII. libb.* abſolvimus, continuabo. *Hora* IIX - IX.

II. ELABORATORIO-PRACTICUM, methodo ſatis nota, diebus ☽. ♂. ♃ & ☿, inchoabo. *Hora* IX-X.

III. INSTITUTIONALE, in ipſum Inſtitutionum Imperialium textum, juncta tamen, uti huc usque feci, melioris explicationis gratia, *Synopſi Menckeniana*, de novo aperiam. *Hora* X - XI.

IV. JUS SAXONICUM tradam, ita, ut occaſione CONSTITUTIONUM ELECT. *D. Auguſti*, quæ baſis diſcurſus erunt, reliqua Jura *Electoralia* & *Communia*, Statuta Localia varia, diligenter adducam, multa, quæ ſubinde mutata ſunt, aliaque *Juris Patrii* ſtudioſo maxime neceſſaria, fideliter indicem; quem in finem etiam, quas conjeci poſitiones, ad deſcribendum, communicabo. *Hora* II - III.

V. JUS CAMBIALE, juxta *propria præcepta*, quæ Auditoribus ad deſcribendum communicantur, prælegam. *Hora* III - IV.

VI. PRÆPARATORIO-PRACTICUM, in quo iis, qui futuro Elaboratorio intereſſe cupiunt, janua quaſi aperitur, etiam juxta *propria præcepta* incipiam. *Hora* IX - X. *diebus* ☿. & ♄.

VII. REPETITIONI uſitatæ *die* ♄ & EXERCITIO DISPUTATORIO *die* ☿. *hora* XI - XII. deſtinata erit.

Initium ſingulorum Collegiorum, finitis inſtantibus nundinis ſolennibus, *futuro ſcil.* XV. *Octobris* faciam, &, annuente divina gratia, per ſemeſtre hybernum abſolvam. Adſit *Numen immortale* inſtituto, ut omnes noſtræ actiones in illius tendant gloriam. Dabam Lipſiæ e Muſeo, in ipſo Angelorum feſto A. R. N. M DCC XXXI.

Digitized by Google